

【民法】

問題 次の文章を読んで、下記の設問1から設問4に答えなさい。なお、それぞれは独立の問題である。

設例

Aが甲土地を所有し、Aの妻Bが甲土地上の乙建物を所有していた。

平成15年5月29日、Aは、AのCに対する債務を担保するため甲土地にCのために根抵当権を設定し、翌日にその旨の登記がされた(第1抵当権とする)。また、平成16年4月1日、Bは、AのCに対する債務を担保するため乙建物にCのために根抵当権を設定し、同月4日にその旨の登記がされた(第2抵当権とする)。一方、平成17年6月1日、Bは、Cに無断で、乙建物をDに期間10年、賃料前払いで賃貸し、賃料を受領した。しかし、契約後Dが急死したため、乙建物にDは入居しなかったが、Bはこのことを知らなかった。これらの事情を知ったBの甥のEは、同年7月1日、Bに無断で乙建物を期間10年、賃料前払いでFに賃貸し、賃料を受領した。その後、Fは乙建物に入居した。Bは、賃料を前払いで受領していたこともあり、使用実態には関心を持たず、FはDの縁故者であろうと考えていた。

平成17年10月10日、Bが死亡したため、AがBを相続し、乙建物の所有者となった。同年12月12日、AはGに対する債務を担保するため、甲土地にGのために根抵当権を設定し、同月15日にその旨の登記をした(第3抵当権とする)。

設問1 Dの相続人のJは、平成18年1月10日、Dが乙建物の賃貸借契約を締結し、賃料を前払いしていたことに気づいた。Jは、乙建物からFを退去させることができるか。どのような法的構成で、どのような要件を充足する必要があるかに留意して簡潔に論じなさい。

設問2 Cが抵当権に基づいてFの退去を求めるためにはいかなる要件が必要かについて簡潔に論じなさい。

設問3 第2抵当権は、平成18年2月1日に解除され、同月4日に根抵当権設定登記の抹消登記がされた。平成19年3月10日、Gによる第3抵当

権の実行の結果、Hが甲土地の所有権を取得した。Aは、Hに対し法定地上権の成立を主張することができるか。どのような要件が問題となるか明示した上で簡潔に論じなさい。

設問 4 設問 3 について以下の事実が加わった場合はどうか。

「平成 18 年 3 月 31 日第 1 抵当権設定契約が解除され、同年 4 月 4 日に根抵当権設定登記の抹消登記がされていた。」